

海外の賃貸借事情

～外国で部屋を借りるときにはどうするの？～

まち居住研究会 編・著

目 次

1. はじめに.....	1
1-1. 背景と目的	1
1-2. 概要のまとめ	2
2. フランスの賃貸借事情.....	4
2-1. フランスで部屋を借りるには？	4
2-2. フランスの外国人居住問題	7
Q&A	9
コラム「寺尾仁さんのアパルトマン遍歴」	11
3. ドイツの賃貸借事情.....	12
3-1. ドイツで部屋を借りるには？	12
3-2. ドイツ・アパート暮らしの現実	15
Q&A	17
コラム「菊地直子さんの住まい体験談」	19
4. アメリカの賃貸借事情.....	20
4-1. アメリカで部屋を借りるには？	20
4-2. アメリカ独特の賃貸借事情	22
Q&A	24
コラム「伊藤杏里さんの留学体験記」	27
5. 韓国の賃貸借事情.....	28
5-1. 韓国で部屋を借りるには？	28
5-2. 韓国の住宅事情	30
Q&A	32
6. 台湾と香港の賃貸借事情.....	35
6-1. 台湾で部屋を借りるには？	35
6-2. 香港で部屋を借りるには？	37
Q&A	39
7. 日本の賃貸借事情.....	41
7-1. 日本で部屋を借りるには？	41
7-2. 独特な日本の賃貸借契約	43
賃貸借契約の国際比較（表）.....	44

1. はじめに

1-1. 背景と目的

この報告書は、まち居住研究会の1998年度活動として行った「賃貸借事情の国際比較」の勉強会^{*1}の記録をもとに、加筆・修正して作成したものです。

「賃貸借事情の国際比較」について勉強しようと考えた動機は、主にふたつあります。第1に、日本で暮らす外国人から、住宅を借りる際の「礼金」や「保証人」について質問されることが多く、海外における賃貸借契約の仕組みについて知りたいと考えたこと、第2に、生活ルールに関するトラブルを解決するために、海外における生活ルールのあり方を知りたいと考えたこと、です。

そこで、フランス・ドイツ・アメリカ・韓国・台湾・香港の事情に詳しい方を講師にお招きし、お話を伺いました。欧米先進国の事例として、過去に外国人労働者を受け入れてきた歴史を持つ欧州各国の中からフランスおよびドイツと、移民国家としての成り立ちをもつアメリカを選びました。また、この10年急激に増えた新来外国人（在日韓国・朝鮮人等以外の外国人）の60%がアジア出身者であることから、アジアの事情も知りたいと思い、民間住宅市場がある程度成長していると考えられる韓国・台湾・香港を選びました。講師をお願いしたのは、借家法や都市計画方面の研究者、海外で賃貸住宅開発プロジェクトに関わった専門家の方々ですが、台湾・香港については両国の事情に詳しい有識者が見つからず、在住経験者からお話を伺うことになりました。

ひとくちに賃貸借契約の仕組みといっても、日本やアメリカのように、同じ国内でも地域によって異なることもあります。また韓国の伝賃（チョンセ）のように、極めて特殊なものもあります。従って、ここでご紹介している各国の賃貸借事情は、必ずしも横並びで比較できるものではありません。

しかし講師が日本人の場合は、必ず海外在住経験のある方をお願いしています。さらに、専門家以外にも随時海外在住経験のある日本人をゲストとしてお招きし、日本人が海外で“外国人”として住宅を借りるときのお話なども伺い、できる限り制度と実態の両側面から把握できるように努めました。

実際に外国人の住宅相談を受けているボランティアの方たちからも、「外国で部屋を借りるときの仕組みはどうなっているのだろうか？」という質問を受けることがよくあります。そのような方たちにも是非読んでいただきたいと考え、Q&Aコーナーや講師・ゲストの方々の各国での在住体験なども盛り込んで編集しました。

なお「賃貸借事情の国際比較」を通して学習した成果は、日本人・外国人の別なく誰もが納得できる日本の賃貸借契約システムの改善提案として、この報告書とは別にまとめましたので、姉妹編としてご参照ください。

「賃貸借事情の国際比較」の勉強会は、下記のようなスケジュールで開催しました。

韓国の賃貸借事情／1998年5月29日

講師：安 相景 東洋大学国際地域学部助教授

尹 相球 (株) 優進貿易商社代表取締役

ゲスト：李 昶淑 (株) ディーワーク/まち居住研究会

フランスの賃貸借事情／1998年7月6日

講師：寺尾 仁 新潟大学工学部助教授

稲葉奈々子 茨城大学人文学部専任講師

ゲスト：ジュラピエール ドロ-

東京都立大学博士課程/まち居住研究会

ドイツの賃貸借事情／1998年7月28日

講師：藤井俊二 山梨学院大学法学部教授

ゲスト：菊地直子 ナコノ設計主宰

アメリカの賃貸借事情／1998年8月31日

講師：海老沼 修 鹿島建設株式会社開発総事業本部

ゲスト：伊藤杏里 (株) アバンアソシエイツ

台湾の賃貸借事情／1998年9月21日

講師：伊藤 健

香港の賃貸借事情／1998年9月21日

講師：御厨桂英、マンティ・チョイ

(講師・ゲストの方の所属は1998年9月現在です)

講師の先生方やゲストの皆さんには、地域活動グループの勉強会ということで、ほとんど手弁当でご協力いただきました。情報提供などの面でも多くの方々にお世話になりました。

本当にありがとうございました。まち居住研究会のメンバー一同、心よりお礼申し上げます。

1-2. 概要のまとめ

◆フランス

フランスでも賃貸借契約締結時に保証人は概ね必要だが、これは経済的な信用チェックのためであり、銀行に預金があることを示せばいいケースもある。保証金（敷金）は借家法で2カ月以内と決められており、礼金や更新料はない。家主からの更新拒絶は可能だが条件が厳しく、また70歳以上の高齢者の更新拒絶はできない。賃借人による模様替え（改造工事を除く）は容認されており、一般の賃貸住宅は基本的には自分の好みで内装する。

一方、借家法の対象外となる「家具付住宅」があるが、これはやや条件の悪い物件を短期的に借りたい人向けに家具付で提供するもので、賃借人の立場は一般賃貸に比べて弱い。

外国人入居差別は法律で禁止されているが、アフリカの旧植民地出身の外国人などに住宅難を抱える人が多く、現実には差別の立証は難しい。また郊外の大規模な住宅団地の中には外国人が集住しているところもあり、「フランス人」といった民族性を強調する人たちが転出するといった現象が一部みられる。

◆ドイツ

ドイツでは、民法中の「住居賃貸借法」によって賃貸借契約が制度的に確立している。契約内容は詳細かつ厳密に明文化されており、日本のように慣例・慣習に基づく不明瞭な部分はない。契約書では、転貸・ペット飼育・パラボラアンテナ設置には家主の承諾が必要とされており、一方建物内部の壁紙の張替え、天井・壁等の塗装などは賃借人の義務とされていることが多い。さらに契約の際には“入居者心得”として、集合住宅において遵守すべき住まい方のルール（例えば、カーペットや布団を叩いてもよい場所と日時の指定、共用部分の清掃当番や回数の明記など）が詳細に決められている。違反者に対しては、警察が呼ばれて対応する。賃借人と家主間のトラブルは裁判で解決することも多く、まさに法と規則により厳正に管理されている。またドイツには、トルコ人をはじめとする外国人居住者も多いが、生活習慣の違いからドイツ人住民が転出し、ベルリンのクロイツベルクのような外国人集住地区が生まれている。

◆アメリカ

西海岸では、アパートはオフィスに次ぐ投資対象になっている。管理会社が家主とエイジェント契約を交わし、家主に代わって資産運用・管理を代行す

る。管理会社の評価はいかに資産価値を高められるかで決まるので、プロパティマネジメントと呼ばれる管理業務の幅は広く、また投資家（家主）に対する業務責任の範囲も明確で、業務実績は投資家に情報公開されている。契約は、賃借人と管理会社の間で行われることが多く、両者の立場は対等である。保証人は不要だが、収入やクレジット・ヒストリーによる資格審査がある。契約期間は6ヶ月または12ヶ月が多く、契約期間途中での退居の場合は、賃借人が残期間の家賃を支払う義務を負う。

アメリカ人は日本人とは異なり土地に対する執着は少なく、よりよい条件の仕事や住環境を求めて移動するため、中産階級はインナーシティへの移民の流入などがあり郊外へ流出していく。法的には人種差別は認められないが、現実には居住地のセグリゲーション化が進んでいる。

◆韓国

韓国独特の制度「伝貰（チョンセ）」とは、賃借人が入居時に一括払いで多額の入居金を家主に預け、家主はその資金を投資にまわして収益を得るというシステムになっている。家主は、伝貰金を次の投資用住宅資金に回したり利息で収益を得ている。韓国にはいわゆる賃貸住宅は少なく、個人が自宅以外に資産として購入した分譲マンションが借家代わりに流通している。一般的な伝貰の額は、その時の住宅売買価格の5～8割にも相当する。賃借人は最初に家主に多額の伝貰金を預ける代わりに家賃はなく、保証人も不要である。退去時にはその伝貰金がそっくり（無利息）返還される。実際には、家主は次の賃借人から預かった伝貰金で返済することが多いため、住宅の市場価格が低下すると伝貰金の返済ができないといった問題が生じやすい。

家賃不要の伝貰制度は人気があり、ソウルでは借家全体の7割を占める。なお、月払い家賃の月貰（オルセ）もあるが、これは学生用、低所得者用など小規模な借家に多い。

◆台湾

台湾の持家率は85%を占め賃貸住宅は少ない。特に単身者の場合は間借りが一般的である。外国人のうち企業駐在員と出稼ぎ労働者は、一般に会社や雇用者が住宅を用意するので、自分で住宅を探すのは主に留学生と現地採用の会社員である。しかし高級な賃貸住宅は別として家賃の安い物件は、不動産屋を介さず、ロコミや街頭の掲示板で貼り紙を見つけて、直接家主と交渉し契約することも多い。契約書は文房具屋で購入し、金額を書き込み家主と賃借人

で署名・捺印する。敷金1ヶ月、契約期間は半年以上が一般的。しかし、契約書を交わすと相手の権利が明文化されてしまうので、口約束だけの方がよいと考える台湾人も多く、その場合は家賃数カ月分を前払いする。また家主から数室借りて自己用以外を又貸しし管理人も兼ねるといった第二家主がいることもある。

◆香港

香港では、独身者は一般的に親と同居しているので、賃貸に住むのはまだ分譲を購入できない新婚世帯が多い。住宅は不動産会社か新聞広告で探す。一般に敷金2ヶ月、仲介手数料1ヶ月、契約期間は2年間で、最初の1年間は解約できない。身分証明書は必要だが、保証人や更新料は不要である。物件の仲介をする不動産会社はあるが、管理会社が存在しないので、マンションの所有者(家主)自身が管理をする。何かトラブルが発生した時にも自分で解決しなくてはならない。住宅がコンクリートなので近隣騒音の問題は少ない。(香港人はみな麻雀が好きなので、多少の騒音はお互い様という感覚もある)

◆日本*2

「礼金」は、戦後の異常な住宅難に対処するため制定された「地代家賃統制令」に対して、低家賃を補うための脱法行為として賃借人から家主に対して「お礼」の名目で支払われたものが慣習化して現在に至っている。首都圏を中心とした慣習で、それ以外の地域ではあまりみられない。また関西では「礼金」の代わりに家賃の3~10ヶ月分に相当する敷金(保証金ともいう)を支払い、退去時に敷金の3~5割を差し引いて返還する「敷引き」が行われる。

東京では「敷金」は家賃2ヶ月分が一般的、これは家賃の不払いに対する補償金であるが、最近では次の入居者を入れるためのリフォーム代が敷金から差し引かれるケースがあり問題になっている。

日本で必ず必要とされる「保証人」は、連帯保証人として債務を支払う義務がある。また、賃借人とトラブルがあった時の連絡先でもある。

「更新料」は更新時の手数料であるが、不動産業者に対して家主から管理委託料が支払われていない場合は、不動産業者のサービス管理に対する報酬の意味あいもあるようである。

日本の「借地借家法」では、賃借人に比べて家主の立場が弱く、ひとたび入居すると家主側からの契約解除や更新拒絶が難しいこともあり、入居審査や保証人の条件が厳しい。それが外国人や高齢者・障害者の入居を阻むひとつの要因ともなっている。

- *1 この勉強会は、ハウジングアンドコミュニティ財団の「第6回住まいとコミュニティづくり活動助成」を受けて、まち居住研究会の活動の一環として実施しました。
- *2 国際比較のための参考として、荻野政男さん(不動産会社役員/まち居住研究会)からお話を伺いました。

★まち居住研究会とは

「まち居住研究会」は、日本人と外国人が共に地域住民という立場で、よりよい関係を築きながら暮らしていけるまちづくりを考えていこうとする活動グループです。新宿区大久保、百人町やその周辺地域では、この10年間に外国人の住民が急増し、アパートやマンションの隣人が外国人ということも珍しくなくなりました。このような国際化する現状を踏まえて、1998年4月から、大久保及びその周辺地域の住民と永年大久保界限で外国人居住問題の調査をしてきた研究者が一緒になって、主に居住問題やまちづくり、コミュニティに関わるテーマを取り上げて活動を行っています。

主な活動

- ◎外国人居住問題に関する調査研究一般
- ◎賃貸借事情と外国人居住に関する国際比較
- ◎分譲マンションにおける外国人居住に関する調査
- ◎大久保地域の地域環境の変容に関する調査
- ◎「まち居住通信」の発行

研究会メンバー(1998年度)

稲葉佳子*3	(都市プランナー)
李 昶淑	(建築事務所勤務)
太田多圭子	(マンション管理組合役員)
荻野政男	(不動産会社役員)
笠原秀樹*3	(マンション管理会社勤務)
金沢祐吉	(マンション管理組合役員)
金子直樹	(地方公務員)
黄 蓮芬	(不動産会社勤務)
小菅寿美子	(都市プランナー)
塩路安紀子	(都市プランナー)
シブラピュセル ドロテー	(大学院生/都市社会地理学)
山口善久	(会社員・大久保地域活動グループ)
山本重幸	(管理組合役員・大久保地域活動グループ)
渡戸一郎	(大学教員/都市社会学)

*3 この報告書のまとめ作業担当者

*4 研究会メンバーの所属等は1999年3月時点です